



Bokslutskommuniké

2024

ÅTERUPPTAGEN UTDELNING

Styrelsen föreslår en utdelning om 35 öre¹ per aktie. Mot bakgrund av vidtagna operationella och finansiella åtgärder samt rådande framtidsutsikter ser vi goda möjligheter bibehålla föreslagen utdelningsnivå framöver.

PERIODEN JANUARI – DECEMBER 2024

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 7 682 (7 376) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 6 090 (5 890) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 3 091 (4 045) TEUR
- Periodens resultat uppgick till -4 214 (-14 763) TEUR

KVARTALET OKTOBER – DECEMBER 2024

- Koncernens intäkter under perioden uppgick till 1 937 (1 856) TEUR
- Driftnettot under perioden uppgick till 1 531 (1 506) TEUR
- Förvaltningsresultatet under perioden uppgick till 668 (1 007) TEUR
- Periodens resultat uppgick till -2 485 (-12 564) TEUR

Styrelsen föreslår en utdelning om 0,03 euro per aktie, motsvarande 35 öre per aktie¹, som en del av vår långsiktiga ambition att skapa värde för bolagets aktieägare. Med en stabil finansiell grund och en positiv framtidsutsikt ser styrelsen goda möjligheter till att fortsätta dela ut även framöver.

VD-KOMMENTAR TILL PERIODEN

Operativt har verksamheten fortsatt enligt plan med en förväntad resultatutveckling. Driftnettot har ökat i jämförelse mot samma period under föregående år medan förvaltningsresultatet har gått ner till följd av de högre räntekostnaderna.

Fokus under det sista kvartalet har fortsatt varit på uthyrning med mål att ytterligare förbättra kassaflödet. Det erfarna lokala

uthyrningsteamet har totalt under året signerat kontrakt om 1 300 kvm där första hyresgästen, Ole.Fit, flyttar in strax efter årsskiftet. Trots att hyresmarknaden fortsätter att vara utmanande har leasing teamet lyckats signera ytterligare ett kontrakt strax efter rapportperiodens utgång, uppgående till 461 kvm. Totalt sett har närmare 2 000 kvm signerat sedan byte av förvaltningsteam vilket är mycket positivt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER PERIODEN

Efter periodens slut har Fleming signerat en nyuthyrning om 461 kvm med en avtalslängd om 3 år med inflytt i maj 2025.

FLEMING PROPERTIES I KORTHET

Fleming Properties AB med organisationsnummer 559207-9544, är ett svenskt fastighetsbolag som registrerades i juni 2019 och indirekt, genom dotterbolag, äger en fastighetsportfölj. Beståndet omfattar ca 41 000 kvm uthyrbar area på en fastighet belägen i Helsingfors i Finland. Bolagets vd är Thomas Lindström och förvaltas av Colony Real Estate AB (publ). Bolagets aktier handlas på Spotlight Stockmarket sedan 14 oktober 2019.

FINANSIELL UTVECKLING

Koncernens förvaltningsresultat har utvecklats som förväntat, dock något lägre än samma period föregående år till följd av högre finansieringskostnader under 2024. Koncernen har långsiktigt säkrade kassaflöden via befintliga hyresavtal med indexklausuler. Den under året genomförda nyemissionen samt refinansieringen anpassade bolagets kapitalstruktur till rådande marknadsläge samtidigt som bolagets operativa förutsättningar förbättrades. Efter byte av förvaltningsorganisation till Colony, bedöms operativ risk i form av tillkommande vakanser mitigeras samtidigt som sannolikheten till att skapa aktieägarvärde genom framgång i förhandlingar med befintliga och potentiella hyresgäster bedöms öka.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL I URVAL, KONCERNEN

I tusentals euro, TEUR, om inget annat anges	2024-01-01	2023-01-01	2024-10-01	2023-10-01
	- 2024-12-31	- 2023-12-31	- 2024-12-31	- 2023-12-31
Intäkter	7 682	7 376	1 937	1 856
Driftnetto	6 090	5 890	1 531	1 506
Förvaltningsresultat	3 091	4 045	668	1 007
Periodens resultat	-4 214	-14 763	-2 485	-12 564
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,05	0,68	0,01	0,17
Resultat per aktie, EUR	neg.	neg.	neg.	neg.
Eget kapital per aktie, EUR	0,92	6,80	0,92	6,80
Marknadsvärde fastigheterna	108 200	115 300	108 200	115 300
Antal utestående aktier, st.	65 450 000	5 950 000	65 450 000	5 950 000
Överskottsgrad, %	79,28	79,85	79,04	81,17
Avkastning på eget kapital, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Räntetäckningsgrad, ggr	2,68	4,50	1,94	4,13
Soliditet, %	50,49	32,17	50,49	32,17
Belåningsgrad, %	48,06	67,14	48,06	67,14
Nettobelåningsgrad, %	37,41	59,01	37,41	59,01
NRV per aktie, EUR	1,02	7,86	1,02	7,86
Fastigheternas direktavkastning, %	5,63	5,11	5,66	5,23
Fastigheternas implicita direktavkastning, %	8,71	6,96	8,76	7,12

¹Föreslagen utdelning fastställs i euro (0,03 euro/aktie) motsvarande 35 öre per aktie förutsatt växelkurs om 11,4945 svenska kronor (SEK) per 20 februari 2024

AKTIERELATERADE NYCKELTAL, SEK

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2024-10-01 - 2024-12-31	2023-10-01 - 2023-12-31
Förvaltningsresultat per aktie, SEK	0,54	7,54	0,12	1,84
Resultat per aktie, SEK	neg.	neg.	neg.	neg.
Eget kapital per aktie, SEK	10,62	75,44	10,62	75,44
NRV per aktie, SEK	11,73	87,18	11,73	87,18
Börskurs vid utgången av perioden, SEK	5,25	29,60	5,25	29,60
EUR/SEK vid utgången av perioden	11,49	11,10	11,49	11,10

Fastighetsvärderingar

Koncernen redovisar förvaltningsfastigheterna i enlighet med IFRS till verkligt värde. Fastigheterna värderas två gånger per år av ett externt, auktoriserat och oberoende värderingsinstitut vid andra respektive fjärde kvartalets slut. Per balansdagen redovisades fastigheterna till 108 200 (115 300) TEUR.

Hyresavtal

Per 31 december 2024 uppgick bolagets uthyrningsgrad till ca 92 %. Utav det samlade hyresvärdet kopplar 96 % till hyresavtalen tecknade med SOK, som är ett av Finlands största företag verksamt inom flera affärsområden, bland annat dagligvaruhandeln och serviceindustrin. Hyresavtalen med SOK löper till 2030-12-31 och innehåller breakoptioner som ger möjlighet att frånträda 10,1 % samt 15,9 % av sina kontrakterade ytor per 2025-12-31 respektive 2027-12-31. Nyttjande av optionerna erfordrar notis om minst 24 månader och SOK har meddelat sitt nyttjande av den förstnämnda optionen. Per balansdagen uppgick den genomsnittliga återstående hyrestiden till 5,3 år. Samtliga hyresavtal innehåller indexklausuler som justerar hundra procent av bashyran i enlighet med KPI. Per första januari 2024 justerades hyrorna upp med ca 0,8 %.

Finansiering

Koncernen har per balansdagen ett amorteringsfritt lån hos Deutsche Pfandbriefbank AG som per 31 december 2024 uppgår till 52 000 (78 000) TEUR med fast ränta uppgående till 5,57 %. Lånet löper tom. 11 januari 2027. Räntekostnader under perioden uppgick till 1 963 (1 193) TEUR.

Aktien och aktieägarna

Bolaget hade vid periodens utgång 535 aktieägare (781).

ÖVRIG INFORMATION

Utdelning

Inför årsstämman den 9 april 2025 föreslår styrelsen en utdelning om 35 öre¹ per aktie (0,03 EUR/aktie), vilket innebär totalt 1 963 500 EUR. Utbetalning av utdelning föreslås ske vid ett tillfälle direkt efter stämman.

Anställda

Sedan den 1 september 2024 är bolagets VD anställd i Fleming Properties AB. Koncernen förvaltas av Colony Real Estate AB (publ) och Newsec.

Transaktioner med närstående

Mellan Fleming Properties AB och dess dotterbolag har transaktioner skett avseende räntor på interna lån och en koncernintern förvaltningsavgift. Pareto Business Management AB, till och med 31 augusti, och Colony Real Estate AB (publ) utgör närstående part till Fleming Properties AB, enligt IAS 24, genom att tillhandahålla tjänster enligt Business managementavtal. Pareto Securities AB, närstående

bolag till Pareto Business Management AB har utfört företagsrådgivningstjänster åt Fleming Properties AB. För perioden har även konsultarvode till bolagets styrelseordförande betalats ut uppgående till 17 500 kr, avseendes konsultation kopplat till bolagets refinansiering.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

För Fleming Properties AB kan ändrade marknadsförhållanden innebära risker i form av värdenedgång i fastigheterna samt att koncernens hyresgäster kan få likviditetsproblem till följd av minskade intäkter och därmed svårigheter att betala hyran. Det kan också innebära svårigheter att hyra ut fastighetsbeståndet vakanta ytor. Risk för vakanser föreligger till följd av hyresgästernas uppsägning av befintliga hyresavtal. I dagsläget är denna begränsad huvudsakligen till följd av det långa hyresavtalet med SOK.

Koncernen löper en begränsad risk förknippad med drift- och underhållskostnaderna. Fastigheterna är uthyrda med avtal där hyresgästen ansvarar för och bekostar större delen av drift- och underhållskostnaderna. Koncernen är ansvarig för drift- och underhållskostnader relaterade till byggnadernas yttre ytor och för installationer såsom uppvärmning, kylning och ventilation. Koncernen ansvarar även för kostnader relaterade till fastighetsskatt och försäkring.

Bedömning kring verkligt värde på förvaltningsfastigheterna baseras på en uppskattning av framtida in- och utbetalningar samt en diskontering av dessa med hänsyn till en riskfri ränta och riskpåslag. Samtliga dessa faktorer utgör således bedömningar av framtiden och är osäkra.

Koncernens förmåga att framgångsrikt refinansiera sin externa skuld beror på villkoren för de finansiella marknaderna i allmänhet vid tidpunkten för refinansiering. Som ett resultat, kan koncernens tillgång till finansieringskällor vid en viss tidpunkt inte vara tillgängligt på förmånliga villkor. Koncernens förmåga att refinansiera sin skuldförpliktelse kan ha en väsentlig påverkan på koncernens verksamhet. Koncernen har under det tredje kvartalet 2024 ingått nytt avtal avseende refinansiering med förfall i januari 2027. I anslutning till detta har också skulden amorterats ned från ca 72 000 TEUR till 52 000 TEUR, varefter kapitalstrukturen anpassats till rådande ränteklimat.

I villkoren för bolagets externa finansiering finns det krav att koncernens räntetäckningsgrad beräknat på framåtriktade kvartalssiffror skall överskrida 1,50 ggr och att belåningsgraden inte får överskrida 60%. I villkoren framgår även att om räntetäckningsgraden inte skulle överstiga 1,75 ggr medför detta utdelningsrestriktioner samt krav på amortering motsvarande 2,0% p.a. samt att om belåningsgraden skulle överstiga 50% resp. 55%, medför detta medföra krav på amortering om 1,0 % resp. 2,0 % p.a. samt utdelningsrestriktioner.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2024-10-01 - 2024-12-31	2023-10-01 - 2023-12-31
Intäkter	7 682	7 376	1 937	1 856
Drift- och underhållskostnader	-846	-834	-218	-220
Fastighetsskatt	-746	-652	-188	-130
Driftnetto	6 090	5 890	1 531	1 506
Administrationskostnader	-934	-566	-189	-161
Finansiella intäkter	98	10	96	6
Finansiella kostnader	-2 163	-1 288	-770	-344
Förvaltningsresultat	3 091	4 045	668	1 007
Orealiserad värdeförändring fastigheter	-7 291	-14 131	-2 636	-8 386
Resultat före skatt	-4 200	-10 086	-1 968	-7 378
Uppskjuten skatt	-14	-4 677	-517	-5 186
Periodens resultat	-4 214	-14 763	-2 485	-12 564
Resultat per aktie, EUR	neg.	neg.	neg.	neg.
Genomsnittligt antal aktier, tusental	65 450	5 950	65 450	5 950

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	31 december 2024	31 december 2023
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	108 200	115 300
Nyttjanderättstillgångar	114	537
Summa anläggningstillgångar	108 314	115 837
Kundfordringar	30	20
Övriga kortfristiga fordringar	12	388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	139
Likvida medel	11 525	9 373
Summa omsättningstillgångar	11 585	9 921
SUMMA TILLGÅNGAR	119 899	125 758
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	655	60
Fritt eget kapital	59 877	40 392
Totalt eget kapital	60 532	40 451
Skulder till kreditinstitut	51 785	-
Uppskjuten skatteskuld	6 313	6 299
Långfristig leasingkuld	114	537
Summa långfristiga skulder	58 212	6 836
Skulder till kreditinstitut	-	77 343
Leverantörsskulder	33	67
Övriga kortfristiga skulder	271	572
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	851	489
Summa kortfristiga skulder	1 155	78 471
Summa skulder	59 367	85 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	119 899	125 758

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. periodens resultat	Total eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	60	56 967	-1 812	55 215
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	-14 763	-14 763
Summa totalresultat	-	-	-14 763	-14 763
Utgående eget kapital 2023-12-31	60	56 967	-16 575	40 451
Ingående eget kapital 2024-01-01	60	56 967	-16 575	40 451
Totalresultat				
Periodens resultat	-	-	-4 214	-4 214
Summa totalresultat	-	-	-4 214	-4 214
Nyemission	595	25 071	-	25 666
Emissionsomkostnader	-	-1 371	-	-1 371
Summa transaktioner med aktieägare	595	23 700	-	24 295
Utgående eget kapital 2024-12-31	655	80 667	-20 789	60 532

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDET

<i>Belopp i tusentals euro, TEUR</i>	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2024-10-01 - 2024-12-31	2023-10-01 - 2023-12-31
Förvaltningsresultat	3 091	4 045	668	1 007
<i>Ej kassaflödespåverkande poster</i>				
Finansiella poster	118	94	23	23
Betald skatt	-	0	6	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet	3 209	4 139	697	1 031
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet				
Minskning/ ökning av övriga kortfristiga fordringar	488	89	270	-214
Ökning/ minskning av leverantörsskulder	-34	-257	-318	11
Ökning/ minskning av övriga kortfristiga skulder	61	-383	133	378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 724	3 588	782	1 206
Investeringsverksamheten				
Erhållen försäkringsersättning	144	1 911	-	174
Investeringar i befintliga förvaltningsfastigheter	-334	-2 312	-235	-231
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-190	-401	-235	-57
Finansieringsverksamheten				
Nyemission	25 666	-	-	-
Emissionskostnader	-1 371	-	-	-
Uppläggningsavgift	-260	-	-	-
Amortering av skulder till kreditinstitut	-25 416	-585	-	-585
Utbetald utdelning	-	-1 012	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 381	-1 597	-	-585
Periodens kassaflöde	2 153	1 591	547	563
Likvida medel vid periodens början	9 373	7 783	31 671	8 810
Likvida medel vid periodens slut	11 525	9 373	11 525	9 373

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31	2024-10-01 - 2024-12-31	2023-10-01 - 2023-12-31
Nettoomsättning	244	82	63	47
Administrationskostnader	-627	-304	-111	-108
Rörelseresultat	-383	-222	-48	-61
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-	-10 253	-	-10 253
Finansiella poster	-15	47	8	16
Resultat före skatt	-398	-10 428	-40	-10 296
Uppskjuten skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	-398	-10 428	-40	-10 296

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

<i>I tusentals euro, TEUR</i>	31 december 2024	31 december 2023
TILLGÅNGAR		
Andelar i dotterbolag	57 159	37 025
Långfristig fordran hos koncernföretag	1 389	1 389
Summa anläggningstillgångar	58 548	38 414
Övriga kortfristiga fordringar	16	50
Kortfristiga fordringar till koncernbolag	1 423	1 385
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	111
Kassa och bank	4 391	535
Summa omsättningstillgångar	5 841	2 081
SUMMA TILLGÅNGAR	64 389	40 495
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Aktiekapital	655	60
Fritt eget kapital	63 694	40 391
Eget kapital	64 349	40 451
Leverantörsskulder	3	4
Upplupna kostnader och förbetalda intäkter	37	40
Summa kortfristiga skulder	40	44
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	64 389	40 495

ALLMÄN INFORMATION

Fleming Properties AB, med organisationsnummer 559207-9544, är ett publikt aktieföretag registrerat i Sverige med säte i Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Skeppsbron 16, 111 30 Stockholm. Bolagets och dotterbolagens ("koncernen") verksamhet omfattar att äga och förvalta fastigheter.

REDOVISNINGSPRINCIPER

Fleming Properties AB tillämpar IFRS Accounting Standards sådana de antagits av EU. Denna rapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering.

Moderföretagets redovisning är upprättad i enlighet med RFR 2, Redovisning för juridiska personer och Årsredovisningslagen.

Fullständiga redovisnings- och värderingsprinciper som har tillämpats i denna rapport motsvarar de som anges i årsredovisningen.

Bolaget publicerar fem rapporter årligen: Årsredovisning, bokslutskommuniké, halvårsrapport samt två delårsrapporter.

REVISION

Denna rapport har ej varit föremål för granskning av bolagets revisor.

DEFINITIONER

Resultat per aktie

Periodens resultat dividerat med antal utestående aktier

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med antal utestående aktier

Eget kapital per aktie

Eget kapital dividerat med antal utestående aktier

Överskottsgrad

Driftnetto dividerat med totala hyresintäkter

Avkastning på eget kapital

Periodens resultat, omräknat till 12 månader, hänförligt till moderbolagets aktieägare dividerat med genomsnittligt eget kapital

Räntetäckningsgrad

Driftnetto minus administrationskostnader plus ränteintäkter dividerat med räntekostnader

Soliditet

Eget kapital dividerat med balansslutningen

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Nettobelåningsgrad

Skulder till kreditinstitut med avdrag för likvida medel dividerat med fastigheternas marknadsvärde

NRV per aktie

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier

NRV per aktie och BTA

Eget kapital med återläggning av räntederivat och uppskjuten skatt dividerat med antal utestående aktier och BTA (Betald tecknad aktie)

Fastigheternas direktavkastning

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas marknadsvärde

Fastigheterna implicita direktavkastning, %

Driftnetto, omräknat till 12 månader, dividerat med fastigheternas implicita värde

Fastigheternas implicita värde

Fastigheternas marknadsvärde justerat för differensen mellan bolagets börsvärde (aktier och BTA) och redovisat eget kapital justerat för uppskjuten skatt per balansdag

Nyckeltal i SEK

Omräknat från EUR till SEK baserat på Riksbankens crosskurser per balansdagsdatum

STYRELSENS INTYGANDE

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att rapporten ger en rättvisande översikt av företaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver de väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Bokslutskommunikén för Fleming Properties AB godkändes av styrelsen den 20 februari 2025.

Stockholm den 20 februari 2025
Fleming Properties AB
Org.nr: 559207-9544

Henrik Schmidt
Styrelseordförande

Carl-Mikael Lindholm
Styrelseledamot

Erica Magnergård
Styrelseledamot

Thomas Lindström
Verkställande direktör & styrelseledamot

INFORMATION OM MAR

Informationen i denna rapport är sådan information som Fleming Properties AB är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, enligt kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 20 februari 2025.

KOMMANDE RAPPORTERINGSTILLFÄLLEN

2025-04-09 Årsstämma 2025
2025-05-27 Delårsrapport Q1 2025

FÖR YTTERLIGARE INFO, VÄNLIGEN KONTAKTA

Thomas Lindström, verkställande direktör
thomas.lindstrom@temell.se
+ 46 (0) 70 892 51 30

Fleming Properties AB
c/o Altaal
Regeringsgatan 59B
111 56 Stockholm, Sweden

Organisationsnummer: 559207-9544
www.flemingproperties.se